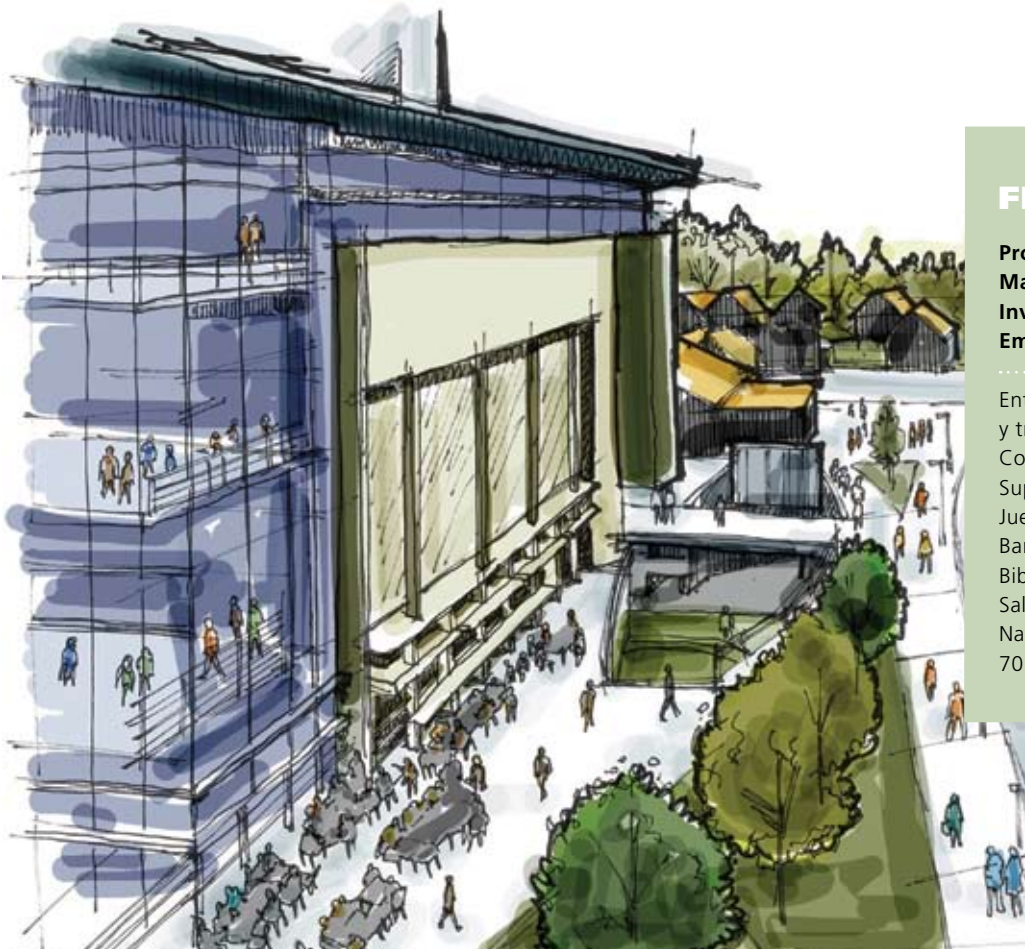


MALL PLAZA LA REINA

CENTRO URBANO VERDE

“El primer mall verde de Chile”, aseguran los impulsores del proyecto. Una obra que integrará conceptos de construcción sustentable y que se alza como una apuesta de eficiencia energética inédita para el sector retail. Para ello, apunta a certificarse ambientalmente con la norma LEED, que concede el Consejo Green Building de Estados Unidos.

PAULA CHAPPLE C.
PERIODISTA REVISTA BIT



FICHA TÉCNICA

Proyecto: Mall Plaza La Reina

Mandante: Grupo Mall Plaza

Inversión: US\$ 90 millones

Empresa Arquitectura: TVS

Entre 150 y 180 tiendas especializadas y tres departamentales

Consultas Médicas

Supermercado

Juegos infantiles

Bancos

Biblioteca Pública

Salas de Cine y una sala del Museo

Nacional de Bellas Artes

70 departamentos tipo lofts

VERDE VIENTO. Verdes ramas. Todo será verde en la ciudad en miniatura que se proyecta construir en la Reina. Se trata de Mall Plaza La Reina. La iniciativa incorporará una serie de características ecológicas, como un emplazamiento sustentable, un sistema de manejo de aguas y optimización de energía, manejo de residuos y la elección de materiales que no afecten el medioambiente. Todo claro. Todo verde claro.

En 160 mil m² construidos, el proyecto, ubicado en la esquina nororiente de las avenidas Larraín y Ossa, será único en su tipo en el país. Para confirmarlo postulará, bajo tales parámetros, a la certificación internacional LEED (Leadership in Energy and Environmental Design o Líderes en Diseño de Energía y Medioambiente), que concede el Consejo para Edificios Sustentables de los Estados Unidos (US Green Building Council).

“Creemos que este proyecto incidirá positivamente en la calidad de vida de los vecinos, pues podrá satisfacer la mayor parte de

sus necesidades en un sólo lugar, minimizando traslados y ahorrando tiempo. Además, será un aporte urbanístico a la zona y un punto de encuentro y socialización”, aseguró el vicepresidente ejecutivo de Mall Plaza, Fernando de Peña.

La experiencia resulta inédita en estas latitudes, siendo el primer centro comercial en Chile y Latinoamérica que apunta a certificarse bajo este concepto ecológico. El tema no es menor porque generalmente son edificios de oficina los que adoptan la norma LEED. Entramos en la era verde.

BIT 60 MAYO 2008 ■ 45



EL MEJOR APOYO ESTÁ ANTES DEL PUNTAPIÉ INICIAL



Soccer City Stadium Johannesburgo

Constructor, Grinaker LTA
Nov. 2009, / 95.000 personas

(56 2) 738 5019
info@formscaff.cl

form-scaff

Existe una maximización del espacio abierto de este centro urbano. Será un mall que privilegiará la luz natural, a través de grandes ventanales.

Las características

El centro comercial verde cumplirá con ciertos parámetros ecológicos, de edificación sustentable y ahorro energético. Con una inversión cercana a los US\$ 90 millones, Mall Plaza La Reina incorporará en su diseño, construcción y funcionamiento, elementos verdes que estarán certificados por el Green Building. La certificación LEED constituye un método voluntario basado en un puntaje que se obtiene por el cumplimiento de hasta 70 conceptos de Edificación Sustentable. Teniendo el visto bueno en 24 de ellos se recibe esta certificación internacional válida en todo el mundo.

Las categorías LEED son: Platinum, Gold, Silver y Certified, en orden decreciente de puntuación. Hay diferentes certificaciones LEED por tipo de edificio: comerciales, residencial, escuelas y desarrollo de barrios.

Los conceptos están reunidos en cinco grupos principales: uso del suelo, uso de agua, ahorro de energía, calidad del aire y uso de materiales no contaminantes. Según estudios de Green Building demuestran que este tipo de proyectos no resulta más costoso que uno convencional. Es más, los ahorros en energía y los aumentos de productividad de los usuarios, convierten a estos edificios en un atractivo negocio. Sin ir más lejos, hasta febrero de 2006 más de 30 millones de m² se han incorporado al sistema. Mall Plaza La Reina no se queda atrás y contempla incorporar los siguientes elementos.

1. Sustentabilidad y uso del suelo: Se privilegia el desarrollo de centros de edificación en estructuras existentes para evitar la necesidad de extender nuevas redes. En ese sentido, Mall Plaza La Reina renueva un sector de la ciudad, una esquina originalmente deteriorada que se recupera. Hay una serie de elementos, por ejemplo, el manejo de la contaminación durante la construcción, desarrollo de densificación, y creación de áreas verdes, entre otras iniciativas, corresponden al primer parámetro de la norma LEED.

2. Tratamiento y eficiencia de aguas: Los centros comerciales son grandes consumidores de agua, más del 50% de su consumo de agua se dispone a riego para las amplias



áreas verdes. Por esto, se recuperarán las aguas sanitarias, a través de plantas de tratamiento que las reciclan tanto para uso de riego como para redes paralelas. También se contemplan mecanismos para captar las aguas pluviales, pretendiendo disminuir entre un 20% a un 30% el consumo de agua potable.

3. Uso de la energía: Son las tecnologías de medición que monitorean la capacidad del edificio para autoadministrarse y tomar medidas correctivas en las distintas variables de luz, frío, calor, de manera de hacer un uso eficiente de la energía. "Se contará con un control centralizado que maneje prácticamente todos los parámetros del edificio. Por ejemplo, a través de sensores de movimiento en los puestos de trabajo que controlan los flujos de gente o cubren sectores del edificio y lo que es mejor, los puede corregir", indica Jaime Fontana, subgerente de arquitectura de Mall Plaza. Asimismo, contará con la utilización de fuentes de energía renovables en su funcionamiento, además de incorporar la luz natural en sus procesos de iluminación y climatización. Para ello, se espera que el mall cuente con muros cortina que privilegien la luz natural y la aplicación de algunas soluciones en muros y techos para disminuir la radiación solar.

4. Calidad del aire: Concepto unido al ítem anterior. Para mejorar la calidad del ambiente interno y hacer más habitable el edificio, existen tecnologías que permiten mejorar el clima: Celdas de captación de luz solar, sistemas de sensores que permiten monitorear y modificar las temperaturas, entre otros.

5. El uso de materiales: Es otro punto que toma en cuenta la norma LEED. En su construcción, Mall Plaza La Reina privilegiará el uso

de materiales provenientes de procesos de reciclaje y de recursos renovables. La idea es privilegiar los materiales hechos en Chile, debido al costo de traslado.

Tomando estos ítems, se ha desarrollado una matriz para postular a la certificación Silver. Como no se certifican proyectos, sino edificios construidos, una vez terminada la edificación, el edificio se inscribe y postula a los parámetros que cumple de acuerdo a la norma LEED.

Arquitectura sustentable

Desde el punto de vista arquitectónico, será un proyecto amable con su entorno, basado en un lenguaje urbano. "Se marcará un antes y un después en la forma de construir retail en Chile, debido a que no será la gran caja habitual que caracteriza a un mall, vale decir, agresiva y cerrada, sino que un gran centro urbano", indica Fontana.

Exteriormente este edificio está diseñado como un centro urbano, donde se le imprimirá un sello europeo en sus fachadas, con objetos de decoración y con amplios jardines. Una interesante innovación se presenta en la incorporación de lofts habitacionales, elemento arquitectónico que ningún mall de Chile tiene en su concepción. "Las familias jóvenes también tendrán su espacio", comenta el ejecutivo.

Los centros comerciales han cambiado sus conceptos básicos. "Con este proyecto, veremos generar valor urbano, y creemos que Mall Plaza La Reina marcará nuestra tendencia de no construir malls, para conformar centros urbanos", ilustra el subgerente de arquitectura.

SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS

El Grupo Mall Plaza piensa construir este mall bajo la modalidad fast track, para ello, los sistemas constructivos que se apliquen deben ir a la par con los tiempos que se manejan. "Estamos siempre optimizando nuestros procesos y plazos. Seguramente, con la constructora que se adjudique el proyecto, haremos la reingeniería y tal como sucedió con Mall Plaza Alameda, donde se aplicaron losas postensadas y muros bajando (Más información en Revista BiT 56, septiembre 2007, página 30), en este proyecto también podríamos aplicar el mismo sistema constructivo. No descartamos nada, sobre todo cuando los plazos son tan apremiantes", indicó Jaime Fontana.

Además se agrega la recuperación de Casa Maroto, como centro cultural y gastronómico, debido a su carácter patrimonial. De hecho uno de los ítems que premia Green Building, es cuando la construcción sustituye "suelo café" por las áreas verdes, ítem que es considerado por este proyecto.

Interiormente se puso énfasis en una arquitectura y un diseño muy espaciosos. "El edificio, a nivel de obra gruesa, será de hormigón armado, con cristales y revestimientos pétreos, algunos elementos metálicos, y estamos pensando en aplicar en algunos sectores muros con diseños artísticos", adelanta Fontana.

En general será un mall corto y con plantas libres, ya que la idea es darle más espacio a las circulaciones de los usuarios. Eso significa que los pasillos serán bastantes más amplios que el estándar, de manera que sea más grato caminar por éste y recorrerlo. Se van a desarrollar conceptos de zonas definidas para atender a clientes específicos. Habrá zonas de estar, mucha transparencia y vidriado interior, ambientes amplios en el espacio central y con una muy buena calidad de diseño.

Techos y muros verdes

Hay más verde. Aunque no son nuevos en Santiago, debido a que en algunos edificios de oficina y residenciales se han empleado, en malls no se han aplicado soluciones con

techos verdes o green-roofs.

Si Mall Plaza La Reina quiere ser certificado como edificio ecológico, el tema de la vegetación no es menor. "La norma LEED premia la sustitución del suelo por áreas verdes. En la práctica Mall Plaza La Reina tendrá techos de pastos, vegetación en muros, además de grandes áreas verdes. En el caso de los techos éstos funcionan como aislantes, por lo que la norma recompensa mucho cuando se instalan cielos que ayudan a bajar la radiación de la losa superior, produciendo una merma en la carga térmica", indica Fontana.

Diseñar un techo con cubierta de plantas tiene varios beneficios medioambientales. Puede reducir la temperatura de la techumbre, y, por lo tanto, los costos de enfriar el edificio e incluso prevenir "islas de calor urbano". Los techos verdes absorben el agua de lluvia evitando inundaciones, y a su vez la aprovechan para la alimentación de las plantas, limpian el aire de CO₂, ya que las plantas absorben parte de la polución, reducen la temperatura entre cinco y siete grados, lo que a su vez contribuye a reducir el uso de aire acondicionado en un 10%, siendo su costo de mantenimiento muy bajo.

Pero en las paredes exteriores también se maneja el colocar muros verdes. "Las caras del mall que miran hacia los centros habitacio-

nales tendrán importantes tratamientos de muros verdes, de vegetación, que de alguna manera las hacen más amables con el entorno", expone Fontana.

Los muros verdes, muros de tierra o muros ecológicos son terraplenes compactados y armados horizontalmente con geomallas de alta durabilidad y resistentes a la tracción. Por su cara exterior van recubiertos con telas que permiten su revegetación impermeabilizándolos, controlando, de este modo, la pérdida del suelo. Permiten la construcción de estructuras de contención con pendiente variable de hasta 80° y sin limitaciones de altura, con la parte frontal del muro totalmente vegetalizada e integrada al paisaje.

Este nuevo centro urbano atenderá las necesidades de aproximadamente medio millón de usuarios, provenientes principalmente de las comunas de La Reina, Ñuñoa y parte de Peñalolén. A toda máquina se trabaja en el anteproyecto y en los estudios necesarios para ingresar la iniciativa al municipio durante el tercer trimestre de 2008, con lo que espera abrir sus puertas en el tercer trimestre de 2009 o a principios de 2010. Será el primer mall verde en Chile. La carrera por el ahorro energético ya comenzó. ■

www.mallplaza.cl

EN SÍNTESIS

El decimosegundo proyecto de la cadena de retail en el país y el séptimo en la Región Metropolitana se convertirá en el primer centro con certificación verde de Chile, lo que significa que su diseño, construcción y funcionamiento incorporarán elementos de edificación sustentable que serán validados internacionalmente bajo la norma LEED. Su arquitectura privilegiará amplios espacios interiores, así como la aplicación de techos y muros verdes.

BIT 60 MAYO 2008 ■ 47



Cielotex

Pasta Muro Lisa Especial, desarrollada para hacer una gran variedad de efectos texturados. Diseñada para ser aplicada en cielos y muros interiores.

Líderes en revestimientos

www.pinturastajamar.cl



A través de su unidad de negocio Ingeniería y Construcción, está presente en el desarrollo del País

Ofreciendo los siguientes servicios:

- Construcción de Obras Civiles Arquitectónicas
- Construcción de Viviendas
- Proyectos EPC
- Respaldo en Maquinarias y Equipos



Avda. Presidente Riesco 5335 piso 12, Las Condes - Teléfono: (56-2) 476 0507 Fax: (56-2) 4760051- www.salfacorp.com



Bosch Security Systems
Seguridad que da confianza

Máxima tecnología y calidad en equipos de Seguridad Pública y Privada

- Sistemas de CCTV
- Software de Integración
- Sistemas de Control de Acceso
- Sistemas Alarmas/Intrusión
- Sistemas de Detección de Incendio

Chile
Robert Bosch S.A.
San Eugenio 40, Ñuñoa.
Tel: (562) 520-3226/3407
Fax : (562) 520-3223

www.boschsecurity.cl

 **BOSCH**
Innovación para tu vida

Siempre alerta...



Serie L31



Serie U21



Serie G5

PARA QUE SU ALUMBRADO DE EMERGENCIA NUNCA FALLE

Porque sus proyectos de iluminación de emergencia no pueden fallar y deben estar siempre a norma, Legrand Assistance ofrece:

- Servicio de estudio de proyectos.
- Servicio de monitoreo periódico.
- Respaldo de la información de los mantenimientos.
- Información acerca de los cambios de norma.
- Servicio de asistencia telefónica.

Solicítelo hoy y obtenga el servicio sin costo durante los primeros 5 años y una garantía extendida de 1 + 4 años para sus equipos.



Más información al fono (02) 550 52 17.

 **legrand**[®]